



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di II grado del LAZIO Sezione 14, riunita in udienza il 27/10/2022 alle ore 11:30 con la seguente composizione collegiale:

TREBASTONI DAUNO FABIO GLAUCO, Presidente

MAISANO GIULIO, Relatore

DEL GIUDICE BRUNO, Giudice

in data 27/10/2022 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 445/2021 depositato il 02/02/2021

proposto da

Ag. Entrate Direzione Provinciale Roma 2 - Via Canton, 20 00144 Roma RM

elettivamente domiciliato presso dp.2roma@pce.agenziaentrate.it

contro

Oreste Balducci - BLDRST34C12H501E

Difeso da

Claudio Pellicciari - PLLCLD59E27H501T

ed elettivamente domiciliato presso claudiopellicciari@ordineavvocatiroma.org

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- pronuncia sentenza n. 5661/2020 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale ROMA sez. 32 e pubblicata il 21/07/2020

Atti impositivi:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. TK501F204539 IRPEF-ADDIZIONALE REGIONALE 2013

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. TK501F204539 IRPEF-ADDIZIONALE COMUNALE 2013

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. TK501F204539 IRPEF-ALTRO 2013

a seguito di discussione in camera di consiglio

Richieste delle parti:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 5661/32/2020 pubblicata il 21 luglio 2020 la Commissione tributaria provinciale di Roma ha accolto il ricorso proposto da Balducci Oreste avverso l'avviso di accertamento n. TK501F204539 emesso nei suoi confronti dall'Agenzia delle Entrate e con il quale venivano recuperati a tassazione ai fini IRPEF a seguito di controllo automatizzato crediti da fabbricati per omessa denuncia dei redditi da locazione per l'anno 2012 in relazione a locale ad uso diverso dall'abitazione sito in Roma alla via Ardeatina 186-192. La CTP ha considerato che il contratto di locazione si era risolto per la clausola risolutiva espressa a causa del mancato pagamento dei canoni di locazione. La CTP compensava le spese di lite.

L'Agenzia delle Entrate ha proposto appello avverso tale sentenza ribadendo la propria posizione secondo cui, in tema di locazione di locali ad uso non abitativo, l'art. 26 TUIR prevede che i redditi fondiari concorrono alla formazione del reddito complessivo del possessore indipendentemente dalla loro percezione, e non è applicabile in via analogica la legge sulle locazioni degli immobili ad uso abitativo che sterilizza ai fini fiscali i canoni non percepiti ma solo a decorrere dalla conclusione del procedimento di convalida di sfratto.

Costituitosi in giudizio Balducci Oreste ha chiesto il rigetto dell'appello deducendone l'infondatezza ed ha svolto appello incidentale condizionato lamentando l'illegittimità dell'avviso di accertamento impugnato per violazione dell'art. 42 del d.P.R. n. 600 del 1973 per mancata allegazione della delega al funzionario sottoscrittore dell'atto, ed ha svolto appello incidentale autonomo lamentando l'illegittimità della sentenza impugnata in punto di spese per violazione ed erronea interpretazione dell'art. 15 del d.lgs, n. 546 del 1992 e degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ.

Balducci Oreste ha presentato memoria illustrativa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello principale è fondato.

Benché sia vera l'affermazione dell'appellante principale secondo cui l'art. 26 del TUIR può trovare applicazione fino a quando il contratto è in vita ma non quando, come nel caso in esame, il contratto è risolto in virtù di una clausola risolutiva espressa documentalmente provata e che prevede che il mancato pagamento di tre mensilità consecutive del canone da parte del conduttore produce la risoluzione di pieno diritto del contratto, va tuttavia rilevato che non risulta provato in atti né che il contribuente locatore sia rientrato in possesso dell'immobile locato in modo da potersi affermare la sostanziale cessazione del contratto di locazione, né che abbia formalmente comunicato all'Ufficio finanziario l'effettiva risoluzione per effetto della clausola risolutiva in questione.

La volontà di avvalersi della clausola di risoluzione di un contratto di locazione commerciale è efficace soltanto in presenza di determinate condizioni. In particolare tale volontà è efficace soltanto se comunicata all'Agenzia delle entrate (vedi sentenza n. 756/09/2018 di questa stessa Commissione tributaria regionale). Pertanto, per far valere la risoluzione ipso iure, è necessario che la parte comunichi la chiara volontà di voler avvalersi della disposizione di cui all'art. 1456 del codice civile.

In ossequio all'orientamento della Corte di Cassazione (sentenza n. 19240/2016), i canoni di locazione concorrono a formare reddito imponibile anche se non percepiti per mancato pagamento alle scadenze, finché non sopraggiunga la risoluzione del contratto o il provvedimento di convalida dello sfratto.

L'appello incidentale condizionato è infondato in quanto la dedotta violazione dell'art. 42 del d.P.R. n. 600 del 1973 per mancata allegazione della delega al funzionario sottoscrittore dell'atto non è causa della nullità dell'atto in quanto la delega alla sottoscrizione dell'avviso di accertamento ad un funzionario diverso da quello istituzionalmente competente ex art. 42 del d.P.R. n. 600 del 1973 ha natura di delega di firma - e non di funzioni - poiché realizza un mero decentramento burocratico senza rilevanza esterna, restando l'atto firmato dal delegato imputabile all'organo delegante, con la conseguenza che, nell'ambito dell'organizzazione interna dell'ufficio, l'attuazione di detta delega di firma può avvenire anche mediante ordini di servizio, senza necessità di indicazione nominativa, essendo sufficiente l'individuazione della qualifica rivestita dall'impiegato delegato, la quale consente la successiva verifica della corrispondenza tra sottoscrittore e destinatario della delega stessa (Cass. 19 aprile 2019 n. 11013).

L'appello incidentale autonomo relativo al regolamento delle spese è pure infondato stante qualche contrasto giurisprudenziale in materia che costituisce uno dei casi in cui è consentita la compensazione delle spese.

Le spese di giudizio, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Accoglie l'appello principale; Rigetta quello incidentale; Condanna Balducci oreste al pagamento delle spese di giudizio liquidate in complessivi € 1.000,00.

Roma, 27 ottobre 2022

Il Giudice est.

Il Presidente